

Årsredovisning 2024

Brf Skapa

769637-8715



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skapa

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Pedalvagnen 2	2019	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa 2025.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021

Föreningen har 68 bostadsrätter om totalt 4 068 kvm och 1 lokal om 39 kvm. Byggnadernas totalyta är 4107 kvm.

Styrelsens sammansättning

Viktoria Salivonik	Ordförande
Erika Camper	Styrelseledamot
Helen Bandling	Styrelseledamot
Johan Thomas Christoffer Fogelberg	Styrelseledamot
Kerstin Lindsjö	Styrelseledamot
Gun Christel Veronica Dahlberg	Suppleant
Olof Carlgren	Suppleant

Valberedning

Ulf Hansson, Daniel Plantin och Susanna Makhunova.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Radonmätning, OVK

Planerade underhåll

2026 ● Stamspolning

Avtal med leverantörer

Avfall	Va Syd
Besiktning Hissar	Dekra
Boappa, bostadsrättsinformation och stöd till styrelse	Bostadsrätterna
Digital signering	Visma Sign
Dörrautomatik	Låsteknik i Skåne
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elnät och elleverantör	Eon
Fastighetsskötsel och städning samt snöröjning	Sekant
Fjärrvärme	Eon
Försäkring	Willis Towers Watson - från 2025 TryggHansa
Handelsbanken	Bank
Klottersanering	Klottrets fiende
Mattservice i trapphus	HR Björkmans Entrémattor AB
Porttelefon, TV, bredband och telefoni	Tele2
Radonmätning	Radea
Revisor	KPMG
Service och felanmälan Hissar	Schindlers Hiss
Vatten och avlopp	Va Syd
Trädgårdsskötsel	JTF Markentreprenad

Övrig verksamhetsinformation

Under det gångna året har man slutfört all ersättningsplantering på gården, en åtgärd garanterad av totalentreprenören mot föreningen. Vi vill även tacka alla boende som under sommaren engagerade sig i att vattna växterna, vilket positivt påverkat vårt grönområde.

I vårt engagemang med Malmö Stad har vi uttryckt vårt missnöje med den mindre omtyckta grusbeläggningen på vägen framför fastigheterna nummer 16 och 18. Vi har tydligt förmedlat våra åsikter och väntar nu på en återkoppling från staden.

För att säkerställa en hälsosam och säker miljö har radonmätningar och obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförts enligt föreningens underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 har föreningen höjt avgifterna med 5 %.

Därtill har man vid omläggning av två lån genomfört en extra amortering. Dessa åtgärder stärker vår ekonomiska position och är särskilt värdefulla eftersom ränteläget var högre än vid tidigare omläggning av lånen.

Föreningen har fyra lån med olika bindningstid.

Vi välkomnade även en ny barberare till vår lokal den 1 augusti 2024, vilket skett genom överlåtelse från tidigare ägare.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Ett nytt avtal för trädgårdsskötsel har ingåtts med JTF.

Övriga uppgifter

Planering för en ny brandväg mot grannfastigheten är påbörjad för att förbättra säkerheten vid evakueringar, men vi inväntar fortfarande skriftligt godkännande från MKB efter att endast ha fått ett muntligt medgivande hittills.

Vidare har en inspektion tillsammans med Ikano avslöjat felkonstruerade avloppsrör hos en boende, vilka nu åtgärdas.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 96 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 099 657	3 868 064	3 199 800	-
Resultat efter fin. poster	-1 133 373	-738 412	-1 060 327	-
Soliditet (%)	71	71	71	-
Yttre fond	1 957 810	991 074	24 074	24 074
Taxeringsvärde	116 676 000	116 676 000	116 676 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	973	928	765	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,3	95,2	97,2	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 552	13 761	13 983	14 200
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 423	13 631	13 850	14 065
Sparande per kvm totalyta, kr	201	297	219	0
Elkostnad per kvm totalyta, kr	64	65	103	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	68	71	56	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	56	53	37	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	188	189	195	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,41	1,74	1,08	-
Räntekänslighet (%)	13,92	14,83	18,28	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Årets resultat är negativt, men det inkluderar ej likviditetspåverkande poster såsom avskrivningar. Eftersom dessa överstiger det redovisade underskottet innebär det att föreningen trots årets negativa resultat haft ett positivt kassaflöde och därmed ett överskott i likvida medel.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	142 500 000	-	-	142 500 000
Fond, yttre underhåll	991 074	-	966 736	1 957 810
Balanserat resultat	-2 027 327	-738 412	-966 736	-3 732 475
Årets resultat	-738 412	738 412	-1 133 373	-1 133 373
Eget kapital	140 725 335	0	-1 133 373	139 591 961

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 732 475
Årets resultat	-1 133 373
Totalt	-4 865 849

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	966 736
Balanseras i ny räkning	-5 832 585
	-4 865 849

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 099 657	3 868 064
Övriga rörelseintäkter	3	14 252	98 263
Summa rörelseintäkter		4 113 909	3 966 327
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 668 890	-1 428 176
Övriga externa kostnader	8	-139 220	-198 624
Personalkostnader	9	-150 678	-142 268
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 959 852	-1 959 852
Summa rörelsekostnader		-3 918 640	-3 728 920
RÖRELSERESULTAT		195 269	237 407
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 520	5 592
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 340 162	-981 411
Summa finansiella poster		-1 328 642	-975 819
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 133 373	-738 412
ÅRETS RESULTAT		-1 133 373	-738 412

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	194 336 044	196 295 896
Summa materiella anläggningstillgångar		194 336 044	196 295 896
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		194 336 044	196 295 896
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		41 446	54 278
Övriga fordringar	12	6 916	146 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	167 579	139 555
Summa kortfristiga fordringar		215 941	340 050
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 300 866	1 103 319
Summa kassa och bank		1 300 866	1 103 319
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 516 807	1 443 369
SUMMA TILLGÅNGAR		195 852 851	197 739 265

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		142 500 000	142 500 000
Fond för yttre underhåll		1 957 810	991 074
Summa bundet eget kapital		144 457 810	143 491 074
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 732 475	-2 027 327
Årets resultat		-1 133 373	-738 412
Summa fritt eget kapital		-4 865 849	-2 765 739
SUMMA EGET KAPITAL		139 591 961	140 725 335
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	27 298 800	27 980 800
Övriga långfristiga skulder		31 200	31 200
Summa långfristiga skulder		27 330 000	28 012 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		27 830 800	28 000 800
Leverantörsskulder		450 018	374 339
Skatteskulder		13 520	13 520
Övriga kortfristiga skulder		8 478	4 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	628 074	609 021
Summa kortfristiga skulder		28 930 890	29 001 930
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		195 852 851	197 739 265

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	195 269	237 407
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 959 852	1 959 852
	2 155 121	2 197 259
Erhållen ränta	11 520	5 592
Erlagd ränta	-1 349 343	-962 250
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	817 298	1 240 601
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	124 109	-133 489
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	108 141	367 298
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 049 548	1 474 410
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-852 000	-902 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-852 000	-902 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	197 548	572 410
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 103 319	530 909
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 300 866	1 103 319

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skapa har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 6,67 %
---------	---------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 850 848	3 673 113
Hysesintäkter, lokaler	88 472	74 263
Hysesintäkter, p-platser	7 239	6 750
Kabel-TV/Bredband	108 476	102 410
Övriga intäkter	44 622	11 528
Summa	4 099 657	3 868 064

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-0	-2
Elprisstöd	0	98 265
Försäkringsersättning	14 252	0
Summa	14 252	98 263

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	63 606	62 250
Fastskötsel/städ tjänster	104 284	101 613
Besiktning och service	136 338	85 884
Trädgårdsarbete	123 500	0
Snöskottning	22 175	22 057
Övrigt	750	11 644
Summa	450 653	283 448

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	39 994	0
Bostäder	2 038	-147
Bostäder VVS	2 725	0
Dörrar och lås/porttele	12 958	0
VA	0	2 750
Ventilation	0	606
El	0	5 841
Hissar	13 529	17 466
Försäkringsärende/vattenskada	17 324	0
Summa	88 568	26 516

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	262 417	268 730
Uppvärmning	281 265	291 894
Vatten	228 327	216 999
Sophämtning	157 050	156 350
Summa	929 059	933 973

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	81 515	68 616
Bredband/Kabeltv	110 460	106 988
Övrigt	1 875	1 875
Fastighetsskatt	6 760	6 760
Summa	200 610	184 239

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	48 105	100 212
Programvaror	1 252	528
Förbrukningsmaterial	500	438
Revisionsarvoden	24 375	17 250
Ekonomisk förvaltning	64 988	80 197
Summa	139 220	198 624

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	116 600	107 000
Sociala avgifter	34 078	35 268
Summa	150 678	142 268

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 339 399	981 404
Övriga räntekostnader	763	7
Summa	1 340 162	981 411

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	200 215 600	200 215 600
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	200 215 600	200 215 600
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 919 704	-1 959 852
Årets avskrivning	-1 959 852	-1 959 852
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 879 556	-3 919 704
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	194 336 044	196 295 896
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>59 532 695</i>	<i>59 532 695</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	88 516 000	88 516 000
Taxeringsvärde mark	28 160 000	28 160 000
Summa	116 676 000	116 676 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 916	6 873
Övriga fordringar	0	139 344
Summa	6 916	146 217

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 514	41 790
Försäkringspremier	88 571	81 515
Förvaltning	17 494	16 250
Summa	167 579	139 555

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2026-12-30	2,72 %	13 208 400	13 910 400
Stadshypotek	2025-12-30	3,32 %	13 890 400	13 890 400
Stadshypotek	2025-12-30	2,73 %	13 940 400	14 090 400
Stadshypotek	2026-12-30	1,17 %	14 090 400	14 090 400
Summa			55 129 600	55 981 600
Varav kortfristig del			27 830 800	28 000 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 438 605 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 302	13 338
El	26 312	24 697
Uppvärmning	35 533	40 797
Vatten	19 361	17 660
Löner	112 800	101 850
Sociala avgifter	35 442	32 001
Utgiftsräntor	9 980	19 161
Förutbetalda avgifter/hyror	355 844	340 017
Beräknat revisionsarvode	19 500	19 500
Summa	628 074	609 021

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	57 766 000	57 766 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Erika Camper
Styrelseledamot

Helen Bandling
Styrelseledamot

Johan Thomas Christoffer Fogelberg
Styrelseledamot

Kerstin Lindsjö
Styrelseledamot

Viktoria Salivonik
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.05.2025 12:19

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2025 13:37

DOCUMENT ID:

SyM4dNdPelx

ENVELOPE ID:

BkbV_EOPelg-SyM4dNdPelx

DOCUMENT NAME:

Brf Skapa, 769637-8715 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

SHA-512:

ea3479c459084b33c00a26e0d6c2fb5569ca7b30da10a2
b401a6259595de885ff1225f6552f0e582dd0739e0017b
b9f11ffa6ff293b870c3d2a77d9fcb6ef3bd

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KERSTIN LINDSJÖ kerstinlindsjo@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2025 07:10 06.05.2025 15:35	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.242.103
2. Margit Helen Bandling hbandling@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2025 23:43 07.05.2025 23:27	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.248.179
3. VIKTORIA SALIVONIK viktoriasalivonik@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 08:52 15.05.2025 08:52	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.80.175
4. Johan Thomas Christoffe r Fogelberg johan.fogelberg@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 22:03 07.05.2025 09:10	eID Low	Swedish BankID IP: 213.238.255.247
5. ERIKA CAMPER erika.camper@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 18:38 21.05.2025 18:36	eID Low	Swedish BankID IP: 70.80.150.239
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	 Signed Authenticated	30.05.2025 12:19 30.05.2025 12:18	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.136.213

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skapa, org. nr 769637-8715

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skapa för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skapa för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2023 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2024 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.05.2025 12:19

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2025 13:37

DOCUMENT ID:

SJEN_EuPlxg

ENVELOPE ID:

rkxEOV_wlee-SJEN_EuPlxg

DOCUMENT NAME:

Utkast RB BRF Skapa 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

5ebb5fe8b436faf8b277cece3ece6e4b8973eff946f6616c
1e0887ecb949f1a7a415a3b93a4899bc065ef786cdacb2
d04a81513ab5744c73551f2bcc188c83c7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	30.05.2025 12:19	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@kpmg.se	Authenticated	30.05.2025 12:18	Low	IP: 83.233.136.213

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed